

K/S Ballymoney

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29 17 06 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. maj 2016

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Ballymoney.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2016 fravælges.

København, den 18. maj 2016

I bestyrelsen:

Steen Mørkøv Kristiansen (formand)

Ole Strøm

Arve Nilsson

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Ballymoney c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29 17 06 65
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Ballymoney Komplementar ApS
Bestyrelse	Steen Mørkøv Kristiansen (formand) Ole Strøm Arve Nilsson
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 1A Queen's Avenue, Ballymoney BT53 6BX, Antrim, Nordirland.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -468.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.281.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.749.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -21.272. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 2.441.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Ballymoney for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	2	1.427.953	1.266.441
Driftsomkostninger	3	-48.686	-43.582
Nettoleje		1.379.267	1.222.859
Administrationsomkostninger	4	-198.414	-235.609
Resultat før finansielle poster m.v.		1.180.853	987.250
Finansielle indtægter	5	122	251.509
Finansielle omkostninger	6	-1.649.109	-1.533.522
Resultat før dagsværdiregulering		-468.134	-294.763
Værdireguleringer	7	-1.281.094	-8.622.567
ÅRETS RESULTAT		-1.749.228	-8.917.330
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.749.228	-8.917.330
		-1.749.228	-8.917.330

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	13.651.065	12.845.250
Materielle anlægsaktiver i alt		13.651.065	12.845.250
ANLÆGSAKTIVER I ALT		13.651.065	12.845.250
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	0	12.077
Tilgodehavender i alt		0	12.077
Likvide beholdninger		327.111	244.200
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		327.111	256.277
AKTIVER I ALT		13.978.176	13.101.527

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 21.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	18.558.613	18.308.615
Overført resultat	10	-39.830.802	-38.081.574
EGENKAPITAL I ALT		-21.272.189	-19.772.959
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	32.372.570	30.638.186
Langfristede gældsforpligtelser i alt		32.372.570	30.638.186
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	313.469	256.905
Shortfall, Bank of Ireland		2.147.178	1.573.658
Anden gæld	12	305.560	303.584
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		111.588	102.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.877.795	2.236.300
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		35.250.365	32.874.486
PASSIVER I ALT		13.978.176	13.101.527
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en ekstern valuarvurdering, der tager udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

I låneaftalen med selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, er en LTV-klausul, som indebærer, at lånets størrelse ikke må overstige 82% af ejendommens markedsværdi. Der er tidligere indgået aftale med Bank of Ireland omkring fredning for LTV-klausulen indtil 1. maj 2014, mod at forfaldne renter oprulles og først betales med indtjeningen fra ejendommen.

Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en ny aftale på plads med långiver om en langsigtet balanceret restrukturering af 1. prioritetslånet. Ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	1.417.045	1.256.640
Forsikring	10.908	9.801
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt m.v.	1.427.953	1.266.441
	<hr/>	<hr/>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Four Seasons No. 8 Ltd.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 140.816 p.a. Lejemålet løber indtil 2035.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	10.908	9.801
Ejendomsadministrationshonorar	37.778	33.781
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	48.686	43.582
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	116.414	129.589
Revision, DK	0	23.125
Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	0	17.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	3.125	2.500
Lovpligtig regnskabsindberetning, regulering tidligere år	625	0
Revisor, UK	18.310	16.346
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	0	13.738
Advokat, DK	15.625	32.250
Bestyrelseshonorar	33.750	-11.250
Diverse omkostninger	7.346	7.562
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	198.414	235.609
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	122	207
Gældseftergivelse	0	251.302
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	122	251.509
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	1.544.610	1.427.242
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance	0	63.651
Renter, komplementarselskab	12.657	12.195
Renter, kreditinstitutter	34	1
Kurstab, valuta	91.808	30.433
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.649.109	1.533.522
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-3.594.416
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	805.815	803.925
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	-118.414	-3.851.529
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-1.968.495	-1.980.547
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.281.094	-8.622.567
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	43.486.195	43.486.195
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	43.486.195	43.486.195
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.970.290	3.970.290
Regulering til dagsværdi, primo	-30.640.951	-27.850.460
Årets regulering, afkastrelateret	0	-3.594.416
Årets regulering, kursrelateret	805.815	803.925
Regulering til dagsværdi, ultimo	-29.835.136	-30.640.951
Dagsværdi, ultimo	13.651.065	12.845.250
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.350.000	1.350.000
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	9,50%	9,50%
9 Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	12.077
Tilgodehavender i alt	0	12.077
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 210	21.000.000	21.000.000
Kontant andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 183, primo	18.308.615	15.528.568
Ændring i året	249.998	2.780.047
100.000 kommanditanparter á kr. 186, ultimo	18.558.613	18.308.615
Resthæftelse i alt	2.441.387	2.691.385
Pr. anpart	24	27
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-38.081.574	-29.164.244
Overført af årets resultat	-1.749.228	-8.917.330
Overført resultat, ultimo	-39.830.802	-38.081.574
Egenkapital i alt	-21.272.189	-19.772.959

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	29.026.052	29.322.013
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.648.000	2.675.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	1.573.078	-4.258.998
Årets værdiregulering, renterelateret	118.414	3.851.529
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.968.495	1.980.547
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	3.659.987	1.573.078
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	32.686.039	30.895.091
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.232.433	3.246.988
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	30.688.939	23.849.348
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.683.631	6.788.838
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	32.372.570	30.638.186
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	313.469	256.905
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Ballymoney Komplementar ApS	181.417	174.795
Skyldige renter	66.643	63.349
Skyldige omkostninger	52.500	65.440
Forudbetalt investorindskud	5.000	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	305.560	303.584
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 13.651 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.